

Gemeinde Twistetal



Bebauungsplan Nr. 10 "Hinter den Höfen I" Ortsteil Berndorf

Zusammenfassende Erklärung

gemäß § 10a Abs. 1 BauGB

Stand: 12. Dezember 2023

1 Anlass der Planung

Die Gemeinde Twistetal beabsichtigt weitere Gewerbeflächen am nördlichen Ortsrand von Twistetal-Berndorf zu entwickeln und planungsrechtlich nachhaltig zu sichern.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist ca. 4,95 ha groß und umfasst in der Gemarkung Berndorf die kommunalen Flurstücke Nr. 16 und 17 der Flur 8. Er grenzt im Süden an die L 3297 (Hinter den Höfen), im Osten an die B 252, im Westen an die Bahnhofstraße, im Nordwesten an einen landwirtschaftlichen Hof und Wohngebäude sowie im Norden an weitläufige Ackerflächen. Das Flurstück Nr. 17 wird größtenteils landwirtschaftlich genutzt. Lediglich im Nordwesten befindet sich eine Scheune innerhalb des Flurstücks. Das Plangebiet ist ansonsten unbebaut. Das Flurstück Nr. 16, der Heideweg, dient vorrangig als landwirtschaftlicher Weg mit Ackerrandstreifen sowie zur Erschließung der angrenzenden, nördlichen Bebauung. Vegetations- oder Grünstrukturen sind im Plangebiet nicht vorhanden. Im südlichen Nahbereich befinden sich entlang der Straße Hinter den Höfen Gewerbebetriebe, wie der Rewe-Markt mit Stellplatzanlage, der Betrieb Elektrotechnik Rolf Jäger sowie der Betrieb Kolb für Waa-genservice. Der östliche Nahbereich ist geprägt durch die Bundesstraße (B 252) mit parallel verlaufendem, dicht bepflanztem Lärmschutzwall zur visuellen und akustischen Abschirmung der dahinter liegenden Wohnnutzungen. Die im Norden an das Plangebiet angrenzenden Flächen sind großflächige, überwiegend gehölzfreie Grünland- und Ackerflächen im Außenbereich. Im Westen verläuft außerhalb des Geltungsbereichs die Bahnhofstraße mit straßenbegleitender Baumreihe.

Da sich der zu überplanende Bereich im planungsrechtlich definierten Außenbereich befindet, ist als planungsrechtliche Voraussetzung die Aufstellung eines qualifizierten Bebauungsplanes gemäß § 30 Baugesetzbuch (BauGB) erforderlich. Die Gemeindevertretung der Gemeinde Twistetal hat entsprechend in ihrer Sitzung am 14.09.2020 gemäß § 2 Abs. 1 BauGB die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 10 „Hinter den Höfen I“ im Ortsteil Berndorf einschließlich Umweltbericht und Artenschutzbeitrag beschlossen.

Für die städtebauliche Entwicklung war zudem eine Flächennutzungsplan-Änderung notwendig. Die 14. Änderung des Flächennutzungsplanes im Bereich „Hinter den Höfen I“ wurde ebenfalls am 14.09.2020 von Gemeindevertretung der Gemeinde Twistetal die Aufstellung beschlossen; das Verfahren wurde parallel zum Bebauungsplan durchgeführt. Die Flächen wurden entsprechend von „Flächen für die Landwirtschaft“ in „Gewerbliche Bauflächen“ geändert.

2 Ziel und Zweck der Planung

Ziel der Planung ist die geordnete städtebauliche Entwicklung am nördlichen Siedlungsrand des Ortsteils Berndorf der Gemeinde Twistetal. Die Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen zur Entwicklung von Gewerbeflächen soll einerseits konkreten Nachfragen gerecht werden und andererseits potentiellen Gewerbetreibenden mögliche Flächen aufzeigen. Zudem sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen zur Entwicklung einer ortsangepassten Entwicklung am Siedlungsrand mit der Ausweisung eines Gewerbegebietes, den dazugehörigen Verkehrsflächen sowie den Ausgleichsflächen für Natur und Landschaft geschaffen werden.

Der Bebauungsplan hat den Zweck, für seinen Geltungsbereich die rechtsverbindlichen Festsetzungen für die städtebauliche Ordnung zu schaffen. Er bildet die Grundlage für den Vollzug weiterer Maßnahmen, wie die Vermessung, die Erschließung und die Bebauung des Gebietes.

3 Standortwahl und Berücksichtigung der Umweltbelange

Die Flächen im Änderungsbereich werden mit Ausnahme einer Scheune am Nordwestrand ausschließlich ackerbaulich genutzt. Am Nordwestrand befindet sich ein landwirtschaftlicher Hofkomplex. Südlich angrenzend befinden sich ein Einkaufsmarkt mit Stellflächen, gewerblich genutzte bauliche Anlagen und ein Wohnhaus. Abgeschildert durch einen langgestreckten höheren Gehölzbestand kennzeichnet ein Wohngebiet östlich der B 252 den Raum. Im Nordosten befindet sich ein landwirtschaftlicher Hof. Die östlichen und westlichen Außenränder sind durch Straßen (B 252, L 3297) gekennzeichnet. Als landschaftliche Strukturelemente sind eine Baumreihe am Westrand und ältere Einzelbäume am Nordoststrand vorhanden.

Bzgl. von Alternativstandorten ist darauf hinzuweisen, dass der Änderungsbereich bereits im Regionalplan Nordhessen (2009) als „Vorranggebiet Industrie u. Gewerbe Planung“ dargestellt wird. Dieser Bereich ist damit die einzige Fläche, die als potentielle Gewerbefläche in der Gemeinde Twistetal regionalplanerisch bereits entwicklungsperspektivisch vorbereitet bzw. abgestimmt wurde. Der Standort bietet sich zudem aufgrund des unmittelbaren räumlichen Zusammenhangs mit dem entstandenen Gewerbegebiet südlich des Änderungsbereiches an. Die Ausweisung als „Gewerbliche Baufläche“ erfolgt im direkten nördlichen Anschluss an ein vorhandenes Gewerbegebiet (Einkaufsmarkt, Gewerbebetriebe) und ist sehr gut über die B 252 und die abzweigende L 3297 (Straße „Hinter den Höfen“) angebunden.

Im Zuge der durchgeführten Umweltprüfung wurde ersichtlich, dass folgende Beeinträchtigungen nicht zu vermeiden bzw. nur bedingt minimierbar sind:

- Verlust von weitestgehend unversiegelten Offenflächen
- Verlust von Böden mit höherem Produktionspotential und deren Regelungsfunktionen durch Überbauung bzw. Vollversiegelung
- Verlust von Ackerflächen und von linearen Staudenfluren bzw. Feldrainen als Lebensraum für Offenlandarten
- Veränderung bzw. Beeinträchtigung des Orts-/Landschaftsbildes durch Hochbauten und versiegelte Flächen, in Teilbereichen Verlust von Blickbeziehungen in die Offenlandschaft
- Potenzieller Verlust von Übertagungsquartieren von Fledermäusen

Die Wirkungs- und Risikoanalyse zeigt auf, dass die Eingriffswirkungen auf spezifische Schutzgüter wie folgt einzustufen sind:

- auf das Schutzgut Fläche als hoch
- auf das Schutzgut Boden einschließlich dessen Regelungsfunktionen als hoch und auf das Relief als gering
- auf das Schutzgut Wasser bzw. auf den lokalen Grundwasserhaushalt als mittel
- auf das Schutzgut Vegetation/Biotop als gering, auf Fauna / Artenschutz / Lebensräume als mittel
- auf das Schutzgut Klima/Klimafunktionen als gering
- auf das Schutzgut Landschaftsbild und auf Erholungs-/Freiraumnutzung als gering
- auf das Schutzgut Mensch/Bevölkerung bzgl. der Landwirtschaft als hoch sowie auf benachbarte Wohnnutzungen (Teilschutzgut Wohnen) als gering und örtlich mittel
- auf Kultur- und Sachgüter als gering

Folgende Maßnahmen zur Vermeidung und Minimierung des Eingriffs wurden daher in den Bebauungsplanunterlagen festgehalten:

Zur Vermeidung baubedingter Umweltauswirkungen sind u.a. vorgesehen:

- artenschutzrechtliche Vermeidungsmaßnahme mit bauzeitlicher Regelung (Gebäudeabriss)
- Schutz zu erhaltender Gehölze gemäß DIN 18920 (Schutz von Bäumen, Pflanzbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen) während des Baustellenbetriebs,
- Einhaltung bodenschutzrechtlicher Vorgaben
- Umweltbaubegleitung und bodenkundliche Baubegleitung

Zur Vermeidung anlagen- und betriebsbedingter Auswirkungen und zur Teilkompensation sind u.a. vorgesehen:

- Anlage von Grünflächen
- Anpflanzung von standortgerechten Bäumen und Sträuchern
- Extensive Dachbegrünung aller Hauptgebäude
- Fassadenbegrünung
- In Teilbereichen Herstellung von befestigten Flächen in wasser- und luftdurchlässigem Aufbau.
- Das nicht schädlich verunreinigte Niederschlags- / Oberflächenwasser ist - sofern die Beschaffenheit des Bodens dies zulässt und wasserrechtliche und gesundheitliche Belange nicht entgegenstehen, zu versickern oder als Brauchwasser aufzufangen und zu verwenden.

Wie in der faunistischen Habitatpotentialanalyse (naturkultur GbR, 25.08.2020) erläutert, ergeben sich zusammengefasst folgende Aussagen: Die Begehung zur Einschätzung des Habitatpotentials für planungsrelevante Tierarten hat ergeben, dass im Planungsraum Konflikte mit dem Artenschutz entstehen können. Auf dem betroffenen Areal gibt es bezogen auf die Gehölze am Rande des Geltungsbereiches im Westen nur Habitatpotential für Freibrüter. Ein Vorkommen von Amphibienarten, Haselmaus, Feldhamster oder Zauneidechse ist nicht zu erwarten. Die Nutzung der Scheune als Übertagungsquartier von Fledermäusen ist anzunehmen. Eine Wochenstube kann nicht ausgeschlossen werden. Die angrenzenden Strukturen (Gebäude im Umfeld des geplanten Bebauungsplans) können den Verlust an Quartierpotential für die Fledermäuse kompensieren. Grundsätzlich ist für einen Abriss der Scheune die Schonzeit für die Fledermäuse vom 28/29.02 bis 30.09 einzuhalten (siehe Kap. 4.1).

Die Feldlerche (*Alauda arvensis*) ist als planungsrelevante Vogelart von Bedeutung. Laut gutachterlicher Einschätzung sind vier bis fünf Feldlerchenpaare in dem landwirtschaftlich genutzten Bereich zu erwarten. Ohne eine Kartierung ist aber keine gesicherte Aussage darüber möglich. Daran anknüpfend wurden im Frühjahr 2023 Begehungen vorgenommen, um das Vorkommen der bedrohten und planungsrelevanten Feldlerche (*Alauda arvensis*) auf dem Areal des geplanten Gewerbegebiets sowie auf einer potentiellen Ausgleichsfläche zu ermitteln. Diese Untersuchung hatte zum Ziel den Ausgleichsumfang abschätzen zu können und die Eignung der Maßnahmenfläche zu prüfen. Im Ergebnis konnte ein Vorkommen der Feldlerche nicht nachgewiesen werden.

Unter Berücksichtigung eines Vorkommens von Fledermaustagesquartieren und Wochenstuben dürfen die Bäume und die Scheune nur im Winter entfernt werden. Im Rahmen der Entwicklung des Gewerbegebiets sollte in der begleitenden Planung Ausgleich in Form von drei Fledermausquartieren mit räumlichem Bezug zum verlorengegangenen Quartier (Scheune) berücksichtigt werden. Ein Vorkommen von Winterquartieren ist auszuschließen.

Das Eintreten artenschutzrechtlicher Verbottatbestände nach § 44 BNatSchG kann unter Beachtung der gutachterlichen Empfehlungen ausgeschlossen werden.

Aus landschaftsplanerischer und naturschutzfachlicher Sicht lässt sich der Eingriff in Natur und Landschaft im Geltungsbereich nur teilweise ausgleichen. Aus diesem Grund ist eine zusätzliche externe Kompensationsmaßnahme erforderlich. Die geplante Kompensationsmaßnahme wird in einem exter-

nen Geltungsbereich im Bebauungsplan festgesetzt und umfasst das Flurstück 4/3 (teilw.), Flur 11, (La-gebezeichnung Burg), Gemarkung Twiste der Gemeinde. Die Flächen befinden sich im Besitz der Ge-meinde Twistetal. Der Geltungsbereich (Teil B Kompensation) ist 23.896 m² groß.

Zur räumlichen Zuordnung der Kompensationsmaßnahmen wurde der Teil B zusätzlich in Teilbereiche untergliedert. Innerhalb der Teilflächen B1 ist die Umwandlung von intensiv genutztem Weidegrünland in extensiv genutztes Weidegrünland vorgesehen. Innerhalb der Teilfläche B2 ist die Umwandlung von Grünlandbrachen und ruderalen Staudenfluren einschließlich Gehölzsukzession bzw. randlichen Gebü-schen/Hecken in extensiv genutztes Weidegrünland vorgesehen. Die Maßnahmen wurden mit ausführ-licher Beschreibung mit weiteren Vorgaben zur Pflege im Bebauungsplan festgesetzt. Die Erarbeitung der Maßnahmen erfolgte in Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde sowie dem NABU Twis-tetal. Die Maßnahme befindet sich auch bereits in der Umsetzung und wird von den eben benannten Trägern öffentlicher Belange weiterhin begleitet.

Im Ergebnis der externen Ausgleichsmaßnahmen geht, inkl. Zusatzbewertungen gemäß Hessischer Kompensationsverordnung, eine Aufwertung von 145.280 Biotopwertpunkten einher; das Defizit von 111.996 WP ist damit als ausgeglichen anzusehen. Das errechnete Plus im Rahmen der Biotopwertbi-lanzierung von 33.284 WP dient neben den Teilkompensationsmaßnahmen als Kompensation für den Verlust von Bodenfunktionen und der Kompensation von Landschaftsbildbeeinträchtigungen.

Letztendlich verbleiben somit durch die Eingriffe des Bebauungsplanes keine erheblich negativen Aus-wirkungen auf die Umweltbelange.

4 Ergebnisse der Beteiligung der Öffentlichkeit sowie der Behörden und Trä-ger öffentlicher Belange und deren Berücksichtigung

4.1 Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit (§ 3 Abs. 1 BauGB)

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 BauGB erfolgte durch Auslegung der Vor-entwurfsunterlagen im Rathaus der Gemeinde Twistetal sowie durch Einstellung der Vorentwurfsunter-lagen auf die Internetseite der Gemeinde Twistetal vom 18.12.2020 bis einschließlich 22.01.2021. Für die Bürgerinnen und Bürger erfolgte hierzu in den Twistetaler Nachrichten Nr. 51/52/2020 vom 18.12.2020 sowie zeitgleich auf der Internetseite der Gemeinde die ortsübliche Bekanntmachung. In der Bekanntmachung wurde auf die besonderen Vorgaben aufgrund der damaligen Lage durch die Coronapandemie verwiesen.

Im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung wurden keine aus der Öffentlichkeit vorgebracht.

4.2 Frühzeitige Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange (§ 4 Abs. 1 BauGB)

Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange wurde mit Schreiben vom 17.12.2020 bis einschließlich 22.01.2021 parallel zur frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit durch-geführt.

Im Rahmen dieser frühzeitigen Beteiligung wurden insgesamt 22 Stellungnahmen vorgebracht. Die Behörden und Träger öffentlicher Belange haben dabei Anregungen und Hinweise vorgetragen, die im Rahmen der Abwägung behandelt und größtenteils in die Entwurfsunterlagen aufgenommen wurden.

4.3 Öffentliche Auslegung (§ 3 Abs. 2 BauGB) und Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange (§ 4 Abs. 2 BauGB)

Die Beteiligung der Öffentlichkeit (öffentliche Auslegung) nach § 3 Abs. 2 BauGB erfolgte durch Auslegung der Planunterlagen sowie Einstellung dieser auf die Internetseite der Gemeinde Twistetal in der Zeit vom 27.06.2022 bis einschließlich 29.07.2022. Die ortsübliche Bekanntmachung erschien in den Twistetaler Nachrichten Nr. 24/2022 am 17.06.2022 sowie zeitgleich auf der Internetseite der Gemeinde. Im Rahmen der öffentlichen Auslegung sind keine Stellungnahmen eingegangen.

Die Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB wurde mit Schreiben vom 27.06.2022 bis einschl. 29.07.2022, zeitgleich zur Offenlage, durchgeführt. Im Rahmen der Beteiligung sind insgesamt 16 Stellungnahmen von Behörden und Trägern öffentlicher Belange eingegangen. Seitens der TÖB wurden wiederum Anregungen und Hinweise vorgetragen, die im Rahmen der Abwägung behandelt und teilweise in die Bebauungsplanunterlagen aufgenommen wurden.

4.4 Erneute Offenlage sowie Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange

Aufgrund von Anregungen vom RP Kassel, Regionalplanung, sowie von Hessen Mobil im Rahmen der Beteiligung gem. § 4 Abs. 2 BauGB wurden die Entwurfsunterlagen hinsichtlich der Zulässigkeit von Einzelhandel sowie der Verkehrsraumbreite der Straße „Hinter den Höfen“ nochmals angepasst. Da es sich dabei um relevante Änderungen handelt, führten diese zu einer erneuten Offenlage.

Die erneute Offenlage gem. § 3 Abs. 2 BauGB i.V.m. § 4a Abs. 3 BauGB fand durch ortsübliche Bekanntmachung in den Twistetaler Nachrichten Nr. 27/2023 sowie zeitgleich auf der Internetseite der Gemeinde am 07.07.2023 im Zeitraum vom 17.07.2023 bis einschl. 18.08.2023 statt. Es sind keine Stellungnahmen eingegangen.

Die Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB i.V.m. § 4a Abs. 3 BauGB fand parallel mit Schreiben vom 13.07.2023 bis einschl. 18.08.2023 statt. Seitens der TÖB wurden 18 Stellungnahmen abgegeben. Die vorgebrachten Inhalte wurden abgewogen; ergänzende Hinweise wurden in die Begründung aufgenommen.

5 Darlegung der grundsätzlichen Abwägungsentscheidung

Durch die Ausweisung der Gewerbegebietsflächen werden Eingriffe in Natur und Landschaft durch den Bebauungsplan vorbereitet. Zusammenfassend lässt sich feststellen, dass im Bebauungsplan vertretbare Möglichkeiten der Vermeidung, Minimierung und des Ausgleichs nachteiliger Auswirkungen auf die Umweltbelange durch entsprechende Festsetzungen berücksichtigt wurden. Die zu erwartenden Eingriffe in die naturschutzrelevanten Schutzgüter werden durch die festgesetzten Maßnahmen für Grünordnung sowie Naturschutz minimiert, sodass keine erheblich negativen Auswirkungen verbleiben. Die Kompensation für den Bebauungsplan Nr. 10 „Hinter den Höfen I“ ist planungsrechtlich fixiert.

Diese zusammenfassende Erklärung nach § 10 a Abs. 1 BauGB ist dem Bebauungsplan Nr. 10 „Hinter den Höfen I“ der Gemeinde Twistetal beigelegt.

Aufstellung:



**Gemeinde
Twistetal**

Twistetal, den

Stefan Dittmann
Bürgermeister

Bearbeitung:



Kassel, den

gez. Lena Schwarzer
Lena Schwarzer
M. Sc. Stadtplanung